

## **SUPERBONUS 110, UNICO PROPRIETARIO CON LA LEGGE DI BILANCIO 2021.**

L'agevolazione del superbonus del 110% è stata introdotta con il Decreto Rilancio (D.L. n. 34/2020, art. 119), Decreto pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 19 maggio e convertito in legge il 17 luglio 2020) così chiamato per l'obiettivo che perseguiva (e persegue) e cioè quello di rilanciare l'economia del Paese.

Il Decreto Rilancio non includeva tra i beneficiari dell'agevolazione, gli unici proprietari o le comproprietà tra più soggetti di edifici comprendenti più unità immobiliari distintamente accatastate.

L'Agenzia delle Entrate ha sempre negato il beneficio del superbonus del 110% quando l'intero edificio è posseduto da un unico proprietario, facendo presente che il bonus fiscale previsto dal Decreto Rilancio poteva essere utilizzato solo per: condomini; edifici unifamiliari; unità immobiliari in edifici plurifamiliari con accesso autonomo e funzionalmente indipendenti; escludendo, quindi, gli edifici con più unità immobiliari ma unico proprietario.

Detta esclusione era stata affermata con la Circolare 24E/2020 dell'8 agosto e poi ribadita anche successivamente, fino alla Circolare n. 30/2020 del 22 dicembre 2020.

Come si legge nella circolare n. 78/E del 15 dicembre 2020, data la definizione di condominio e la sua espressa menzione nell'art. 119 se ne deve dedurre che il «Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti»

La soluzione sollevava, però, perplessità da più punti di vista.

L'emissione di un intervento normativo sul punto era stata in realtà annunciata in precedenza in vista del Decreto Agosto, ma è pervenuta solo con la Legge di Bilancio 2021.

Con l'approvazione della Legge di bilancio 2021 sono stati modificati alcuni requisiti per l'accesso al Superbonus 110%.

In particolare, il comma 66, lettera n, apporta un'importante modifica al comma 9 dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34.

Al comma 9, lettera a), dopo la parola «condomini» sono aggiunte le seguenti: «e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche»

Mentre, al comma 10, le parole: "I soggetti di cui al comma 9, lettera b)" sono sostituite dalle seguenti: "Le persone fisiche di cui al comma 9, lettere a) e b)"; il comma dieci prevede appunto il limite di due unità immobiliari per persona fisica e cioè testualmente che i soggetti di cui al co. 9 lett. a (oggi anche lett. b) "possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio."

Ora è quindi chiaro che possono fruire dell'agevolazione le persone fisiche, sempre al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da più unità immobiliari distintamente accatastate; ciò però è permesso solo per edifici composti da due a quattro unità immobiliari e comunque ciascuna persona fisica può beneficiare dell'agevolazione nel limite di due unità: dunque, da questo punto di vista non c'è differenza tra la persona fisica proprietaria di immobili non rientranti nello stesso edificio e la persona fisica proprietaria di un intero edificio: il beneficio è possibile in entrambi i casi, ma sempre entro il limite di due unità immobiliari, escluse le parti comuni.

Inoltre è stata chiarita la definizione di unità funzionalmente indipendente. La Legge di Bilancio spiega che una unità immobiliare potrà ritenersi tale se dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianto per l'approvvigionamento idrico, per il gas, per l'energia elettrica, impianto di climatizzazione invernale.

**Dott.ssa Danila Di Stefano-Responsabile ufficio legale dret system.**

Fonti:

Legge 178 del 30/12/2020 – Legge di bilancio 2021, commi 66 lett. n e o.

art.119, commi.9 e10 decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34.

Circolare 24E/2020 dell'8 agosto.

Circolare n. 30/2020 del 22 dicembre 2020.